

Ilot Pioline

Réunion publique du 21 mars 2018



Sommaire

1. Introduction : rappel du projet urbain

2. Où en est-on aujourd'hui ?

3. Le projet Pioline

4. Echanges avec les habitants

Les différents intervenants

Romain MARCHAND

Premier adjoint Mairie d'Ivry-sur-Seine

Développement urbain et économique-emploi, sport, conseiller territorial

Sandy MESSAOUI

Directeur de projets - Grand Paris Aménagement

Sabine CHRISTOF-BEAURIANNE

Directrice générale de l'OPH d'Ivry-sur-Seine

Marjolijn BOUDRY

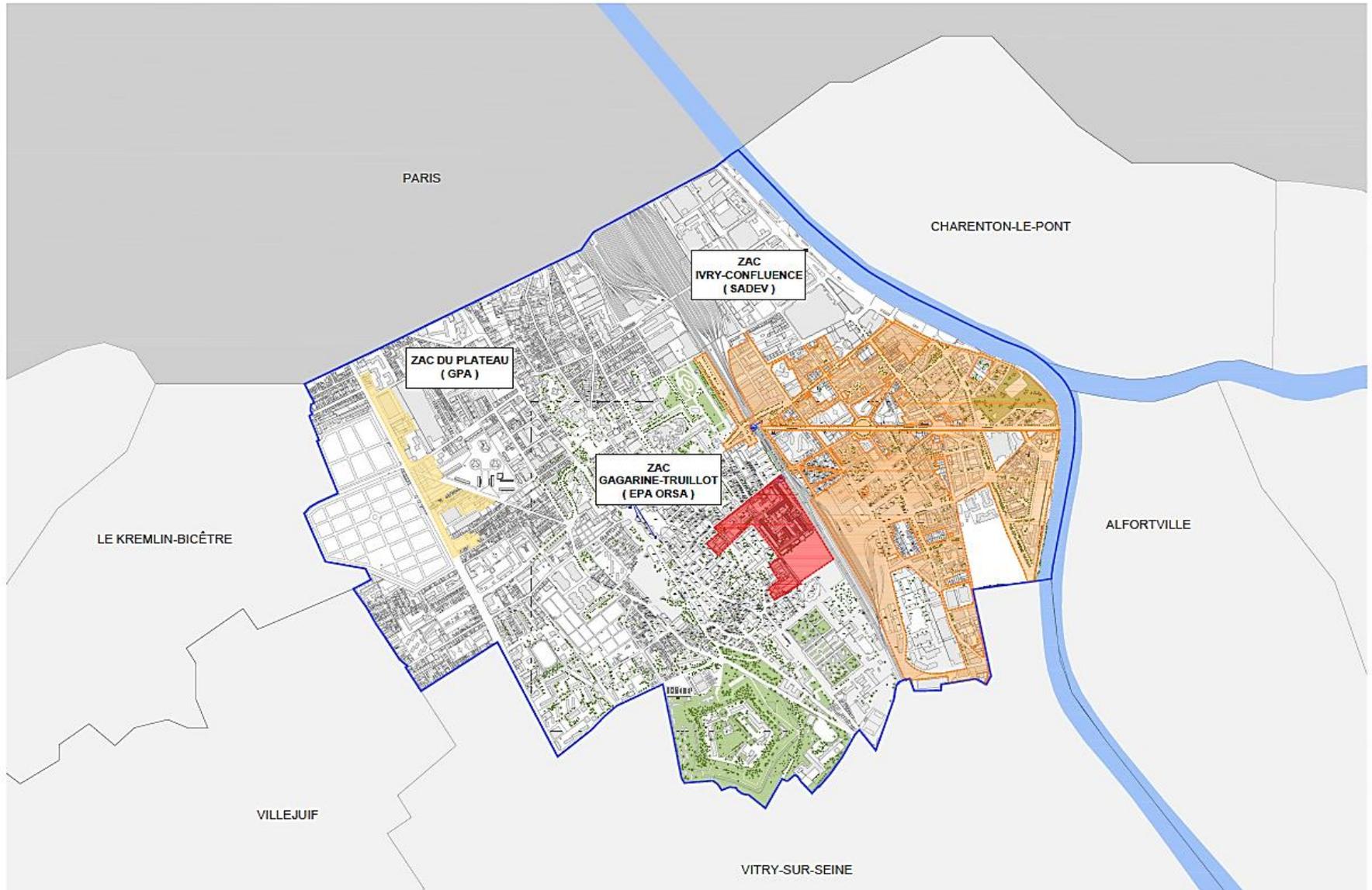
Architecte Urbaniste

Atelier d'architecture et d'urbanisme Marjolijn Boudry & Pierre Boudry

1. Introduction : Rappel du projet urbain



Les grands projets en cours à Ivry-sur-Seine



La Zac Gagarine Truillot : un projet en centre-ville



Un projet urbain global

Les 5 composantes du projet urbain :

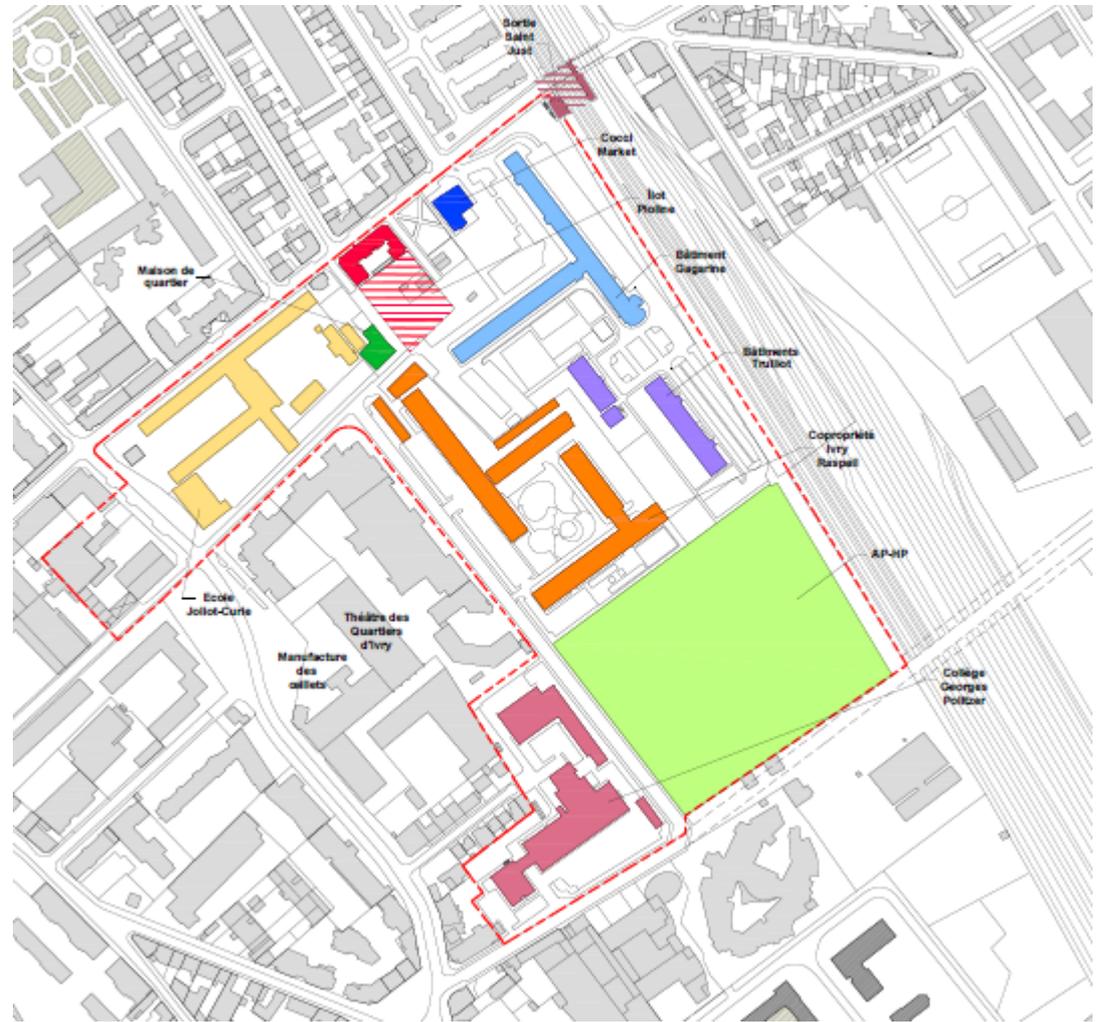
1. Démolition de Gagarine

2. Réhabilitation de Truillot

3. ZAC

4. Programme des équipements publics structurants

5. Requalification de la copropriété Raspail



Le programme et les objectifs du projet

❑ Le programme du dossier de création de la ZAC Gagarine Truillot

Activité/ bureau	65 000 m ² SP
Commerce	2 000 m ² SP
Logement	90 000 m ² SP
Equipement	5 000 m ² SP
TOTAL	162 000 m²SP
Nombre logements	Environ 1 430

❑ Les objectifs de la ZAC



Développer les liaisons entre le quartier Gagarine - Truillot et le reste de la ville, en valorisant et en créant des cheminements, notamment piétons et vélos



Renouveler et diversifier l'offre d'habitat



Requalifier les espaces extérieurs en aménageant des espaces publics, en créant de nouvelles voiries et lieux de détente



Créer des équipements publics, des commerces, des locaux d'activités et des bureaux



Améliorer le cadre de vie

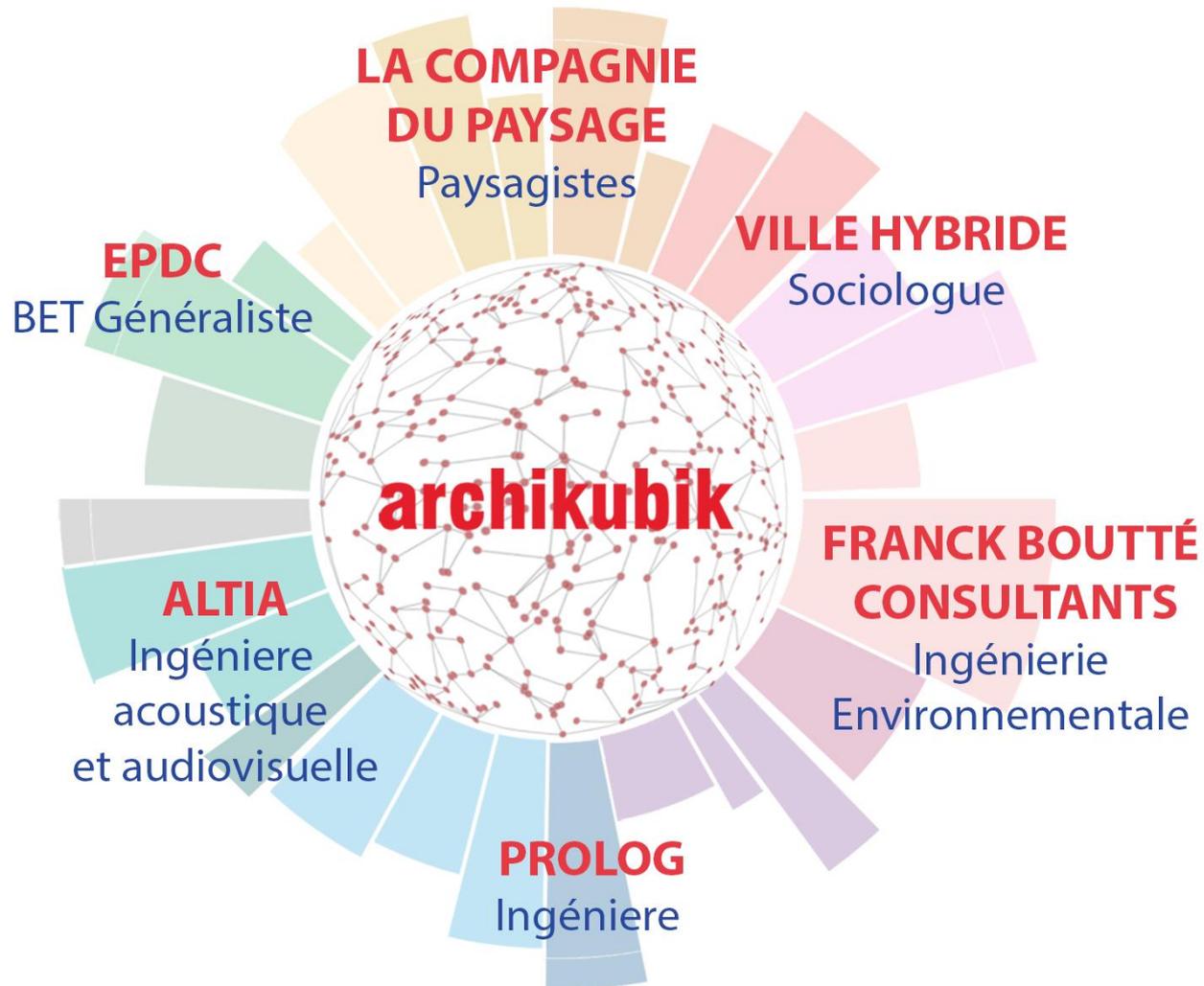


Inscrire le projet dans une démarche de ville durable

2. Où en est-on aujourd'hui ?



Le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine



Les entretiens exploratoires de « tu à tu »



Les prochaines étapes de la ZAC

Un certain nombre d'études en cours :

- ❑ **Des études de conception :**
Analyse du site, élaboration du plan de référence, schéma directeur des réseaux, cahier de prescriptions architecturales, urbanistiques , paysagères (CPAUP), cahier de prescriptions environnementales, plans de secteurs et fiches de lots, phasage,...
- ❑ **Des études techniques :**
Etudes environnementales, géotechniques et hydrogéologiques, géomètre, étude de circulation, schéma directeur des équipements publics, étude de programmation économique et commerciale, étude sociale préalable à la GUSP (Ville), étude de diagnostics techniques préalable à la démolition (OPH), ...
- ❑ **Des études réglementaires :**
Dossier Loi sur l'Eau, actualisation étude d'impact, étude faune flore, étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables (ENR), étude de sureté et de sécurité publique (ESSP), ...

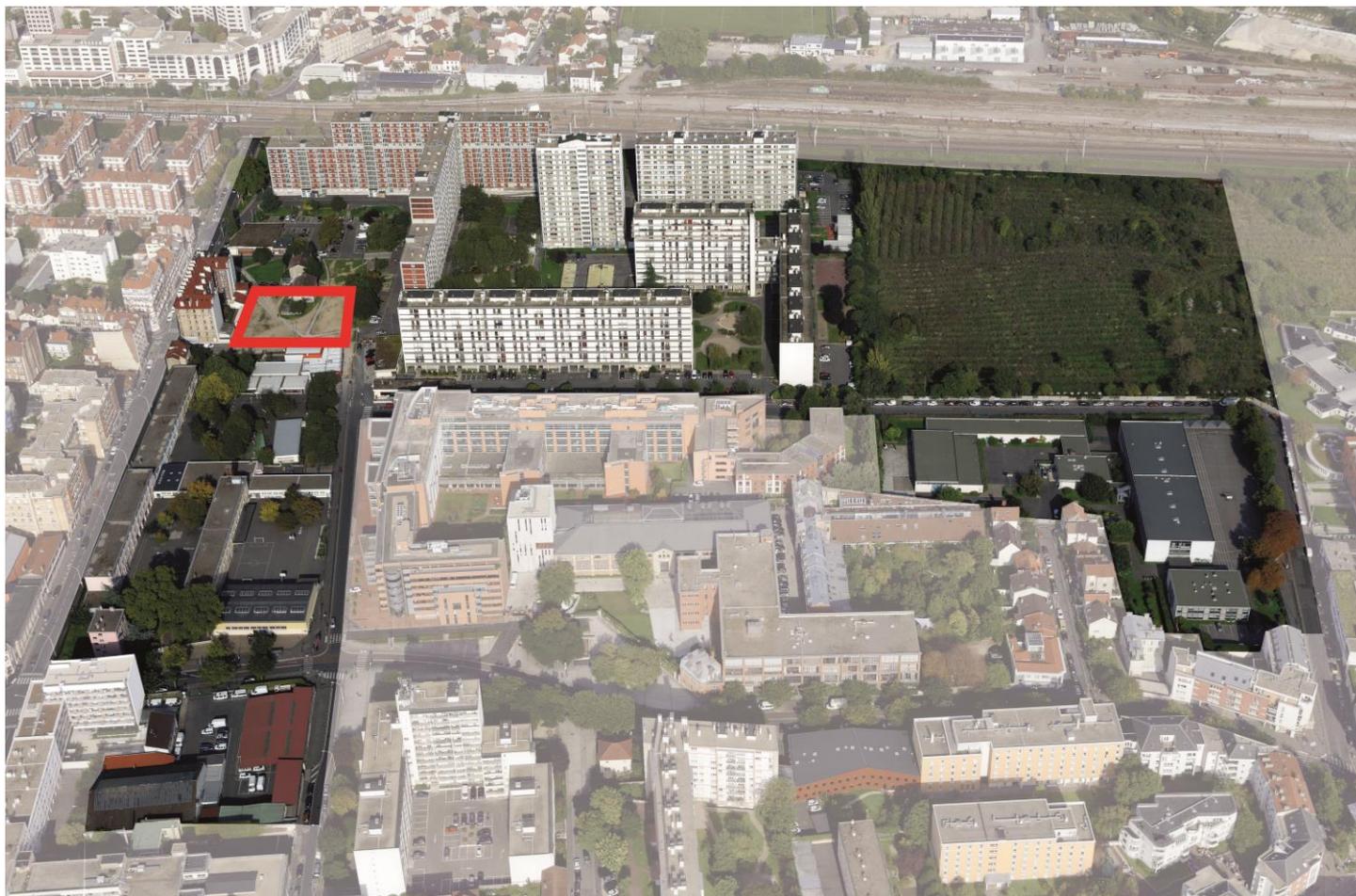
Les prochaines temps forts:

- ❑ **24 mars 2018, balade urbaine** avec l'architecte coordinateur de la ZAC pour discuter du quartier aujourd'hui et se projeter dans ce qu'il sera demain (de 10h à 12h, rendez-vous devant la maison de Quartier Centre-ville Gagarine)
- ❑ **11 avril 2018, réunion publique :**
 - Présentation de l'analyse de site réalisée par le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine (Archikubik)
 - Et de l'ADN du projet
- ❑ **Une série d'atelier avec les habitants au printemps**
- ❑ **Réunion publique de présentation du plan de référence au S2 2018**
- ❑ **Fin 2018, approbation du dossier de réalisation qui définit :**
 - Le programme des équipements publics et le programme des constructions à réaliser
 - Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération échelonnées dans le temps), ...

3. Le projet Pioline



Le programme de l'îlot Pioline



- 45 logements locatifs sociaux ;
 - 19 logements en VEFA /PSLA ;
 - 46 places de stationnement en souterrain ;
 - 700m² de surfaces d'activités commerciales.
- L'emprise sur laquelle ce programme est prévu couvre une superficie d'environ 1 765 m².

Le concours

« Une parcelle de paysage augmenté »



Vue depuis la future place publique de la ZAC

Terrain et programme



Vue depuis la rue Truillot sur l'immeuble « le Progrès »

Terrain et programme



Vue depuis la rue Saint-Just sur l'immeuble « le Progrès » et la rue de la Cité Auguste Pioline

Éléments opérationnels



Répartition Typologique

45 Logements Locatifs Sociaux

T2	9
T3	22
T4	11
T5	3

19 Logements VEFA / PSLA

T2	4
T3	6
T4	8
T5	1

Objectifs environnementaux

- Certification CERQUAL NF Habitat HQE
- Performances énergétiques : RT 2012 - 20%



Planning



ÉTUDES

Actuellement - Juillet 2018



APPEL D'OFFRE ET CHOIX

Mi-Juillet 2018 - Fin Décembre 2018



TRAVAUX DE CONSTRUCTION

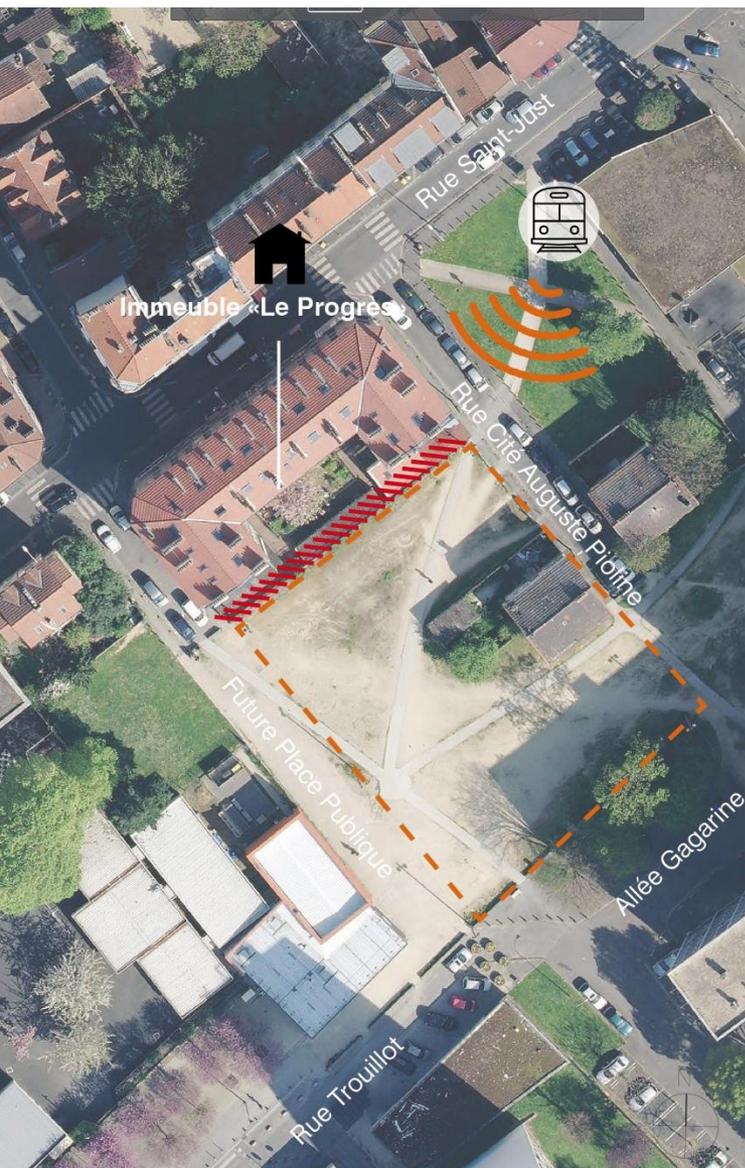
Janvier 2019 - Fin Juin 2020



LIVRAISON

Fin Juin 2020

Conception : Les intentions du projet



- Projet situé dans le Périmètre Protégé PPRI :

- Parking inondable
- Construction au-dessus de la limite PHEC* pour les logements et les locaux techniques

*Niveaux des plus hautes eaux connues

- Zone de bruits urbains et ferroviaires :

Traitement acoustique des façades
 $D_{nta,rt} = 30 \text{ dB}$

- Mitoyenneté et limite séparative avec Domaxis au niveau de l'immeuble «Le Progrès»

PHEC : +35.262 NGF

Conception : Les intentions du projet

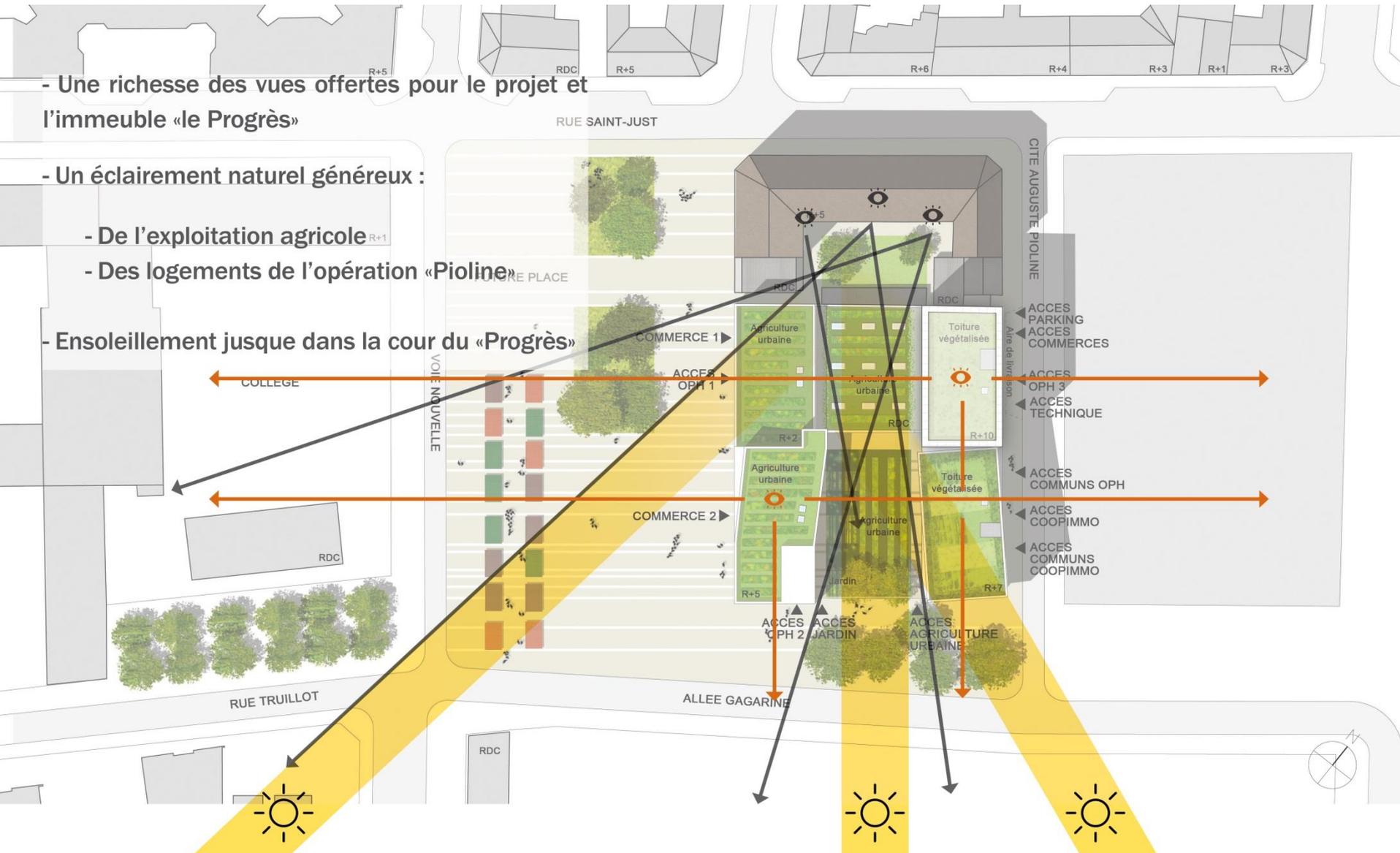
- Une richesse des vues offertes pour le projet et l'immeuble «le Progrès»

- Un éclairage naturel généreux :

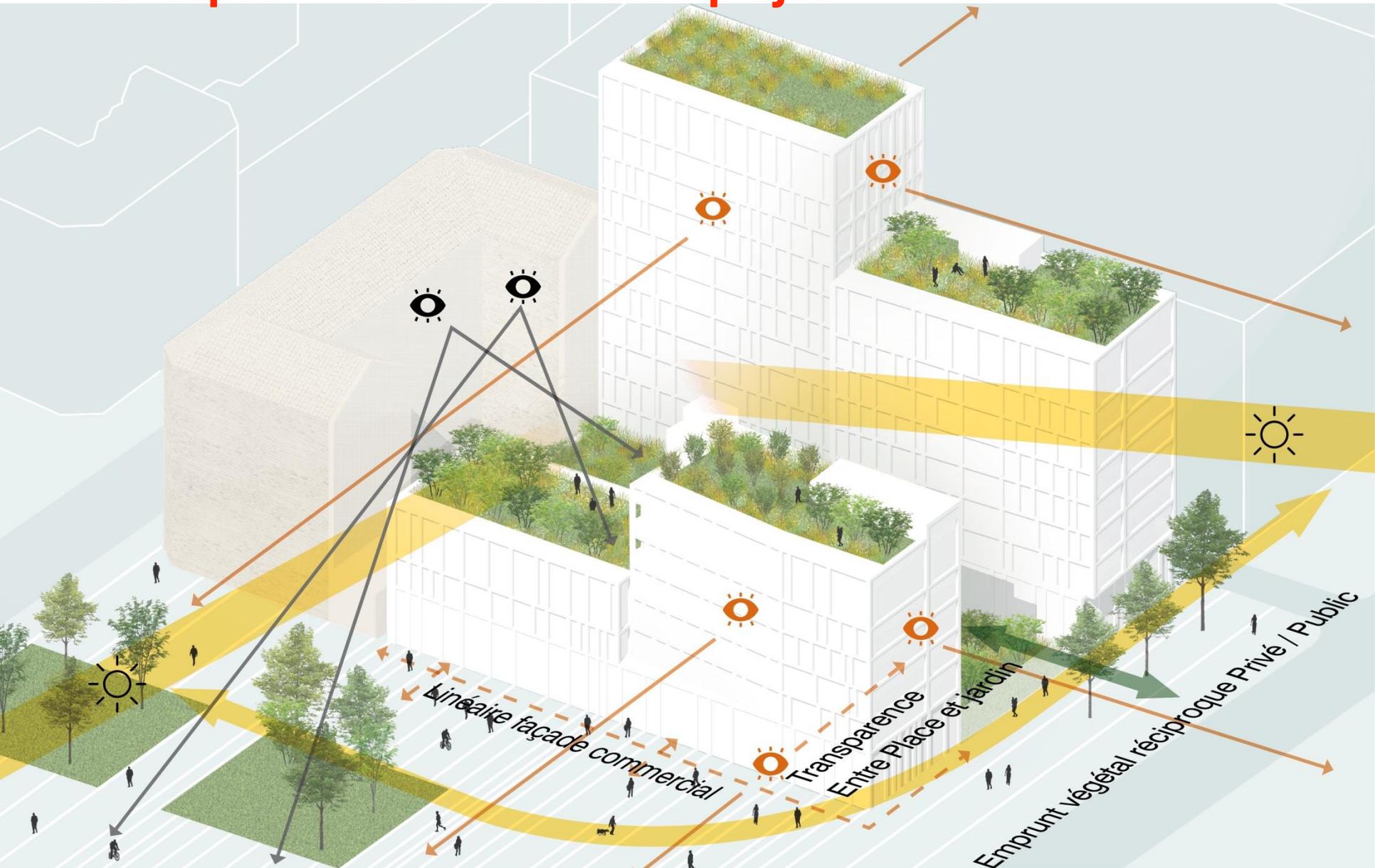
- De l'exploitation agricole R+1

- Des logements de l'opération «Pioline»

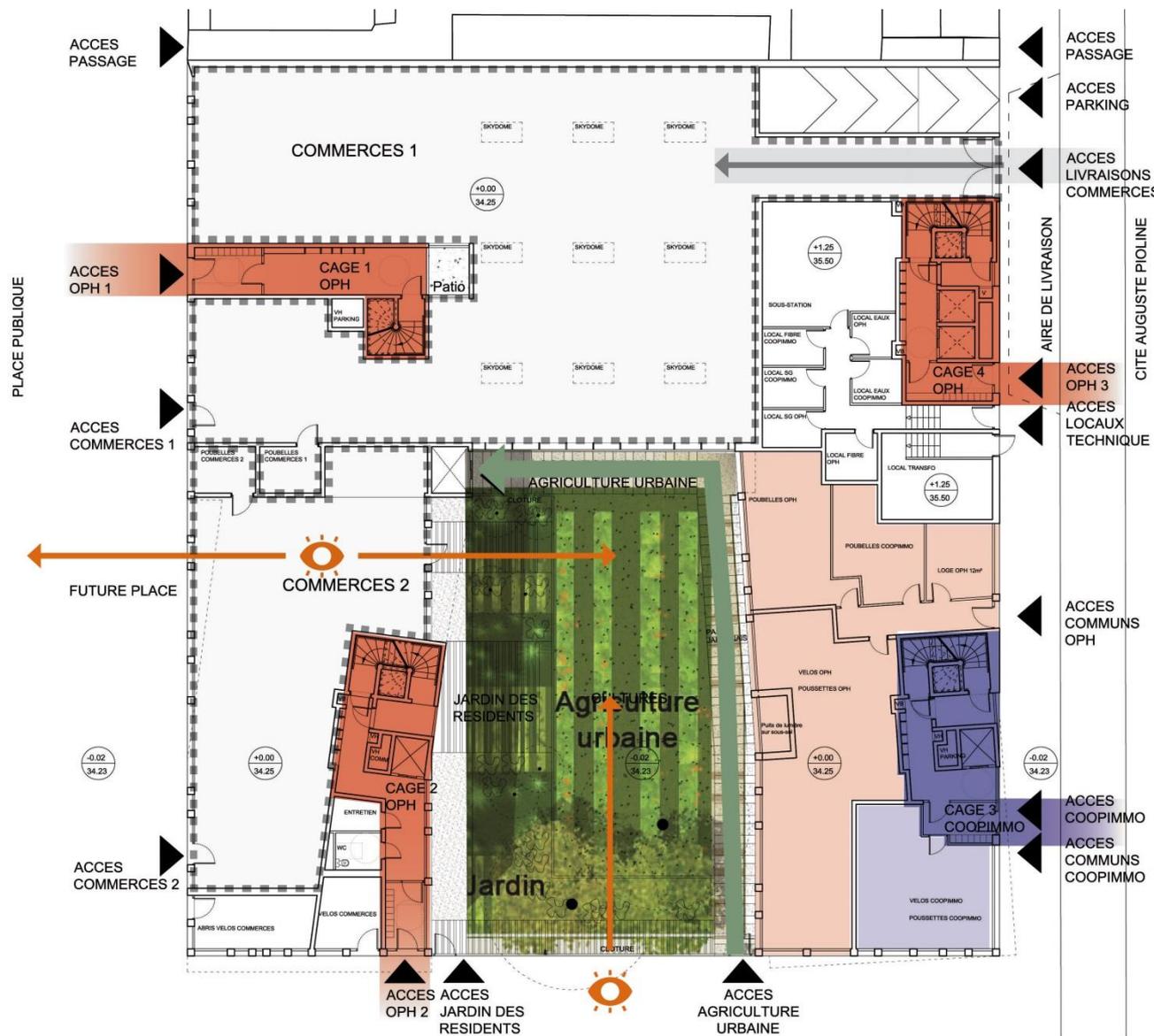
- Ensoleillement jusque dans la cour du «Progrès»



Conception : Les intentions du projet



Conception : Plan du RDC



- Commerces ouverts sur la place et en lien visuel avec le mail

- Livraison des commerces par la rue Cité Auguste Pioline pour ne pas mélanger les flux sur la place piétonne

- Transparences

- Accès différencié entre :
l'exploitation agricole,
les logements et
les commerces

Conception : Élévation Est

Façade sur la rue Cité Auguste Pioline et le développement futur de la ZAC



Conception : Élévation Sud

Façade sur le futur mail de la ZAC



Conception : Élévation Ouest

Façade sur la future place publique de la ZAC

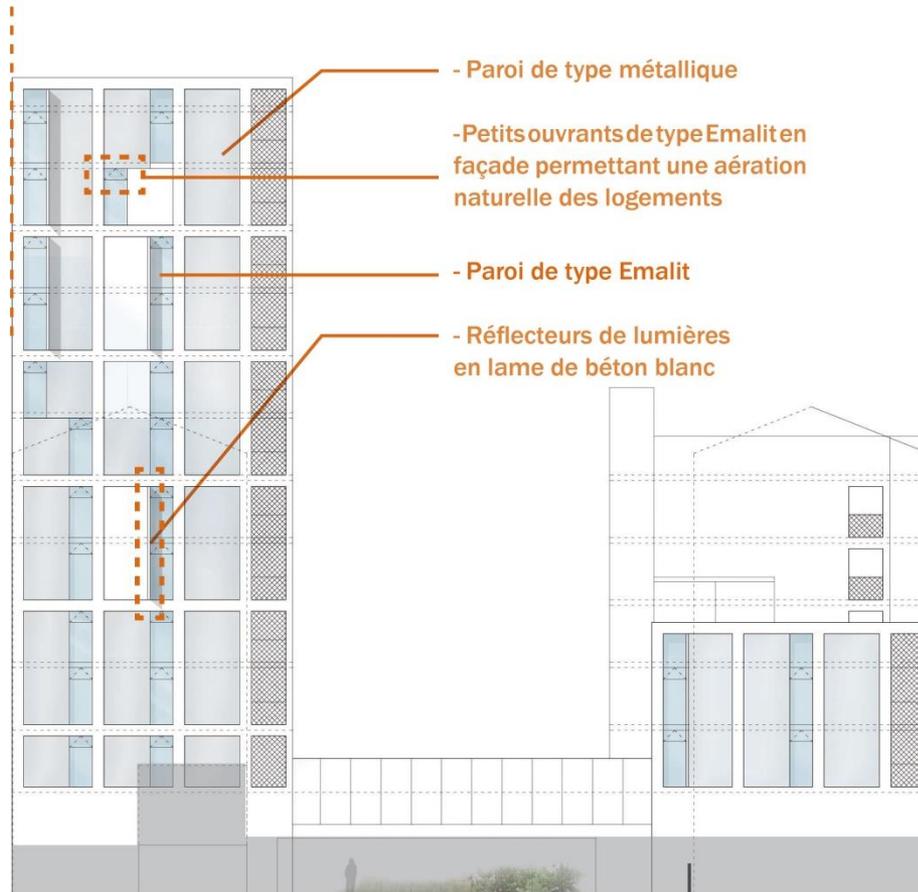


Conception : Élévation Nord

Façade sur la future limite de propriété avec Domaxis , l'immeuble « le Progrès »

- Continuité des façades Est avec l'immeuble «le Progrès»

- Continuité des façades Ouest avec l'immeuble «le Progrès»



- Travail de l'angle de l'immeuble «Pioline» par rapport à la vue depuis la rue Saint-Just

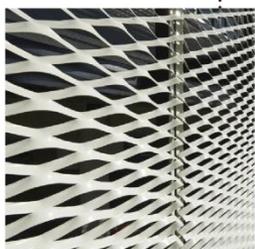
CITE
AUGUSTE
PIOLINE

- Traitement de la limite générale de propriété
sujet à traiter avec Domaxis

FUTURE
PLACE



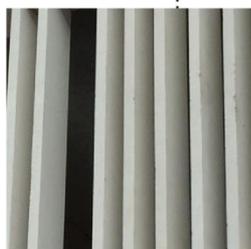
Conception : les matériaux



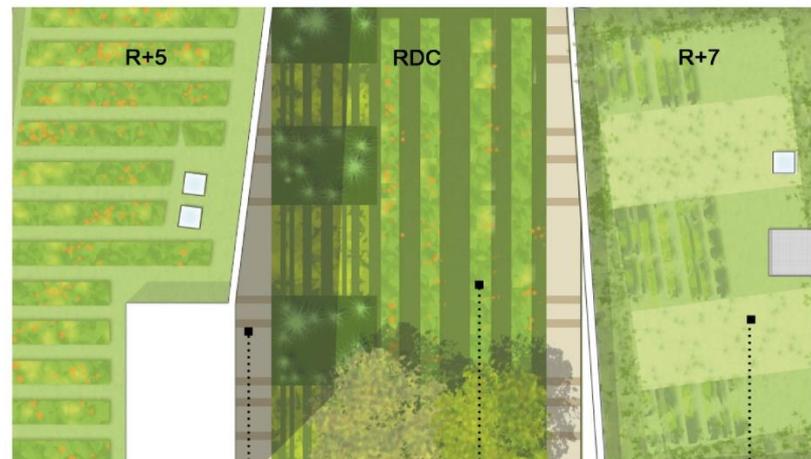
Garde corps :
Métal déployé blanc



Façade :
Béton teinté blanc



Brise soleil vertical :
béton teinté blanc



Cheminement
traverse en bois

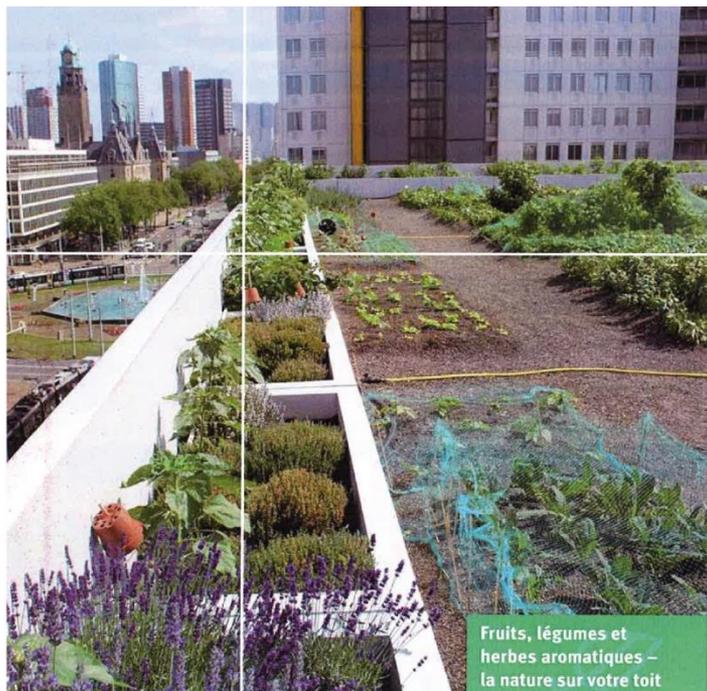


Agriculture urbaine



Jardin pour les résidents
Agriculture en bac

Conception : Principes des toitures végétalisées et de l'agriculture urbaine



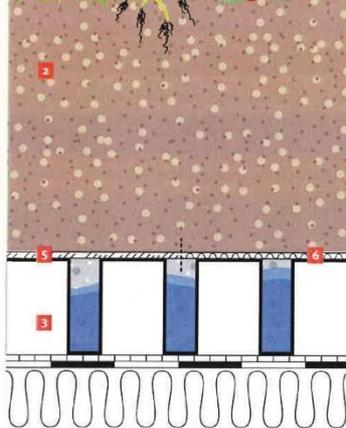
Fruits, légumes et herbes aromatiques – la nature sur votre toit

TOITURE-JARDIN POTAGER OPTIGREEN

Agriculture urbaine – sur les toits, naturellement



Systèmes de végétalisation Optigreen toitures-jardins potagers



Toiture-jardin potager – Lourde

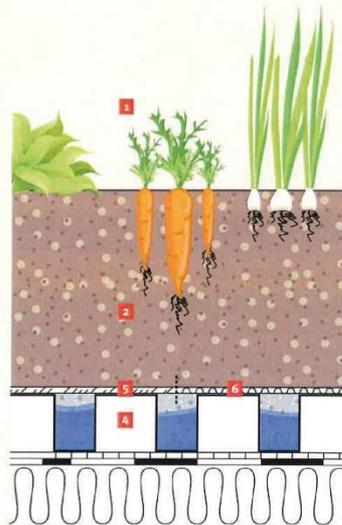
DONNEES TECHNIQUES :

Poids : 320 – 600 kg/m² ou 3,2 – 6,0 N/m²
 Epaisseur des couches : 260 – 460 mm
 Pente du toit : 0 – 5° (0 – 9 %)
 Forme de végétation : Légumes, arbustes à baies et arbres fruitiers basse-tige
 Retenue d'eau / coefficient d'écoulement / rétention d'eau : 70 – 95 % C = 0,3 – 0,05 env. 110 – 130 l/m²
 Valeur écologique : ■■■■ □
 Frais d'entretien : ■■■■ □

En fonction de la charge autorisée sur la surface, du système d'irrigation et des sortes de fruits et légumes souhaitées, l'une ou l'autre des possibilités suivantes peut être envisagée :

Toiture-jardin potager – Lourde
 Toiture-jardin potager – Légère

Celles-ci se différencient par leur couche de drainage, et donc leur poids et les possibilités d'irrigation. L'épaisseur de la couche de substrat, composée des substrats intensifs de culture Optigreen type i ou du substrat spécialement développé par Optigreen pour l'agriculture urbaine, peut varier de 7 à 35 cm.



Toiture-jardin potager – Légère

DONNEES TECHNIQUES :

Poids : 150 – 375 kg/m² ou 1,5 – 3,75 N/m²
 Epaisseur des couches : 120 – 300 mm
 Pente du toit : 0 – 5° (0 – 9 %)
 Forme de végétation : Herbes aromatiques, légumes, salades, arbustes à baies
 Retenue d'eau / coefficient d'écoulement / rétention d'eau : 60 – 95 % C = 0,4 – 0,05 env. 40 – 90 l/m²
 Valeur écologique : ■■■■ □
 Frais d'entretien : ■■■■ □



- Hôtel à insectes



-Éléments bois

-Favoriser la biodiversité animale

- Aspect végétal sauvage

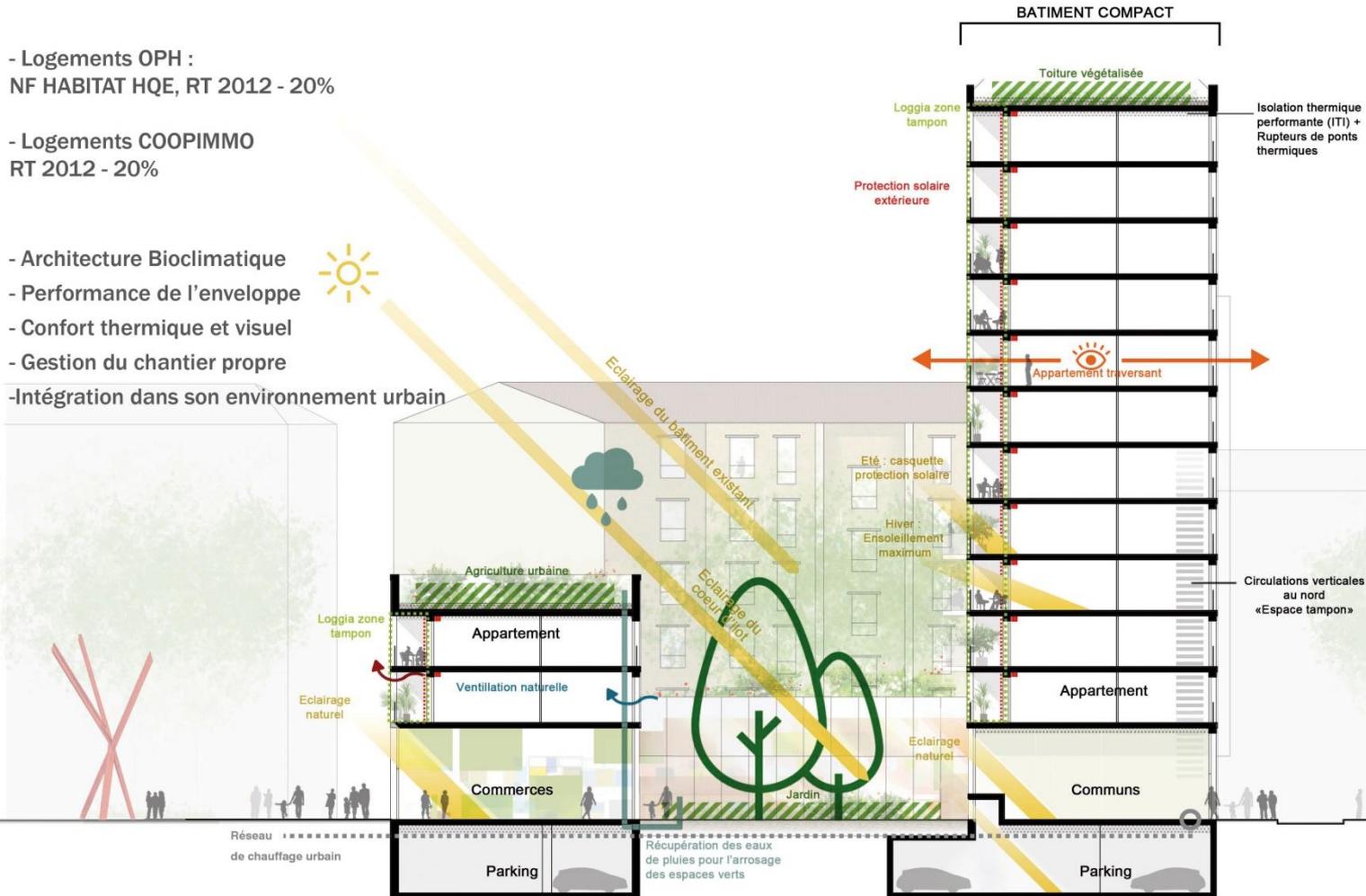
- Entretien faible

Conception : Démarche environnementale

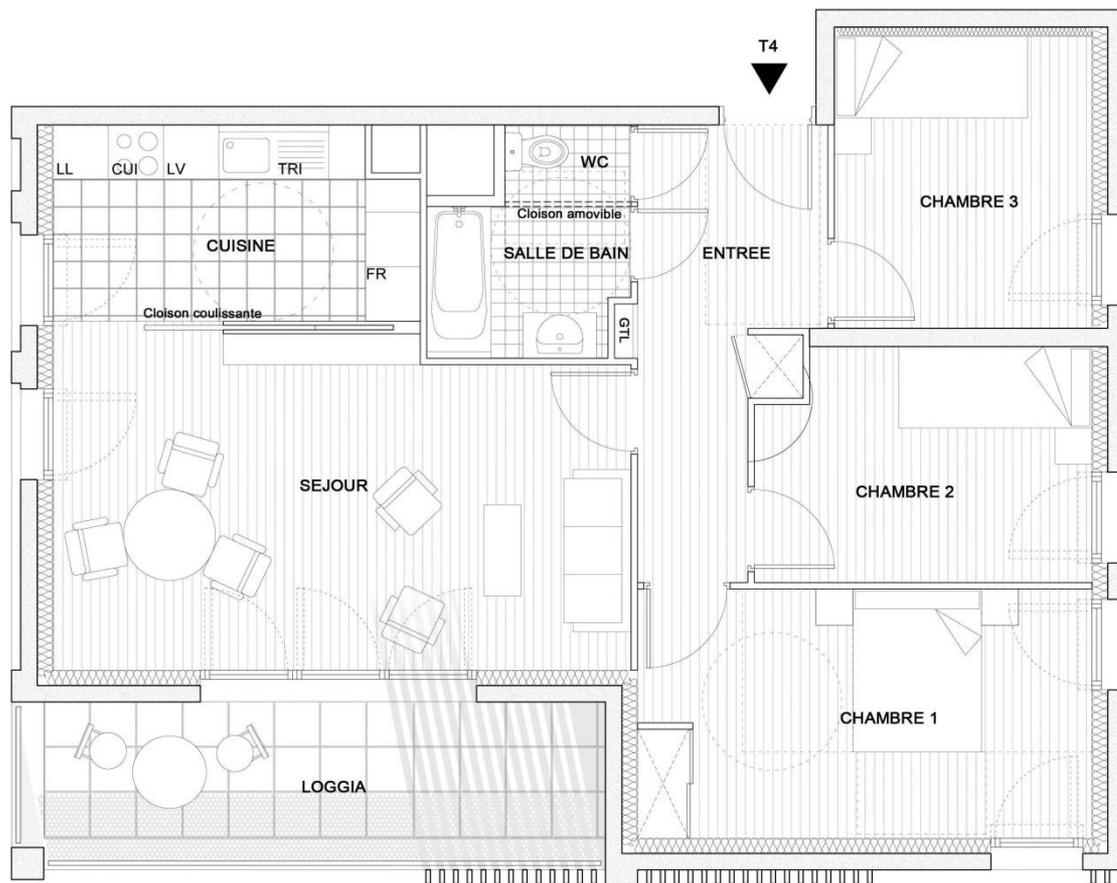
- Logements OPH :
NF HABITAT HQE, RT 2012 - 20%

- Logements COOPIMMO
RT 2012 - 20%

- Architecture Bioclimatique
- Performance de l'enveloppe
- Confort thermique et visuel
- Gestion du chantier propre
- Intégration dans son environnement urbain



Conception : Plan de logement de type T4



3. Echanges avec les habitants

